



Q 管理規約とはどのようなもので、どんな効力を持っていますか。

A マンションは一つの建物の中に異なる考え方・ライフスタイルを持った人々が共同で多数居住しているものですから、円満な日常共同生活や良好な住環境を確保していくためには、その区分所有者や同居家族など全員が守らなければならないルールをあらかじめ決めておく必要があります。

そのルールが管理規約です。管理規約は、マンションの憲法とも言われ、区分所有法第3条に準拠して総会の特別決議（議決権数、区分所有者数双方の4分の3以上）で決定され、区分所有者の権利義務、費用負担、意思決定の方法などを規定しているもので、区分所有者全員を拘束するものです。また、同居の家族、占有者（賃借人）についても規定された使用方法を守らなければなりません。

管理規約に準ずる使用細則、その他総会決定事項も守らなければならないものです。管理規約は、通常マンション新規分譲時に分譲会社などが管理規約案を示し、購入者がこれに記名押印して、全員合意の形（区分所有法第45条書面決議）で設定されます。

購入時には、ややもすると購入物件に目移り、管理規約への関心は薄れがちであることは否めませんが、自分のマンション生活を律するきわめて大切なルールですから、知らないでは済まされないものです。

国では、ここ数年のマンション関連諸法規改正に伴い、平成16年1月に従来の「中高層共同住宅標準管理規約」を「マンション標準管理規約」に改訂しました。まだ多くの管理組合が旧標準管理規約をベースにした管理規約のままではないかと思われるので、新標準管理規約を参考にし実態に合わせて改訂されることをお勧めします。

回答者：広島県マンション管理士会